



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 15]

नई दिल्ली, शुक्रवार, फरवरी 3, 2006/माघ 14, 1927

No. 15]

NEW DELHI, FRIDAY, FEBRUARY, 3, 2006/MAGHA 14, 1927

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 30 जनवरी, 2006

सं. टीएएमपी/69/2005-केपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार कंडला में नमक उत्पादन के प्रयोजनार्थ पट्टे पर दी गई भूमि के लिए दर ढांचे में संशोधन के संबंध में कंडला पत्तन न्यास से प्राप्त प्रस्ताव का अनुमोदन करता है।

अनुसूची

मामला सं० टीएएमपी/69/2005-केपीटी

कंडला पत्तन न्यास (केपीटी)

.....

आवेदक

आदेश

(जनवरी, 2006 के 17 दिन पारित किया गया)

यह मामला पत्तन द्वारा पट्टे पर दी गई लवण भूमि से संबंधित दर ढांचे के संशोधन के लिए कंडला पत्तन न्यास (केपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1 केपीटी लवण भूमि के लिए पट्टा किराया में संशोधन (तत्कालीन) भूतल परिवहन मंत्रालय द्वारा पिछली बार जुलाई, 1994 में किया गया था। महापत्तनों में भूमि और समुद्री तट प्रबंध संबंधी सरकारी दिशानिर्देशों के अनुसार पट्टा किराया का आधार प्रत्येक पांच वर्ष में पुनः निर्धारित किया जाना होता है। तदनुसार, केपीटी की लवण भूमि का पट्टा किराया जुलाई, 1999 में संशोधित किया जाना था।

2.2 पत्तन द्वारा आबंटित लवण भूमि के लिए पट्टा किराया में 100% उर्ध्वगामी संशोधन हेतु केपीटी ने पहले नवम्बर, 2000 में एक प्रस्ताव प्रस्तुत किया था। गांधीधाम टाऊनशिप क्षेत्र में पट्टा किरायों के संशोधन से संबंधित एक अन्य मामले में, विगत चार वर्षों में कच्छ क्षेत्र में आये दो चक्रवातों, एक भूकंप और एक सूखा पड़ने के दुर्भाग्यपूर्ण तथ्य को ध्यान में रखते हुए केपीटी ने बाद में इस प्राधिकरण से संशोधन को रोके रखने के लिए अनुरोध किया था। तथापि, केपीटी ने लघु स्तर के नमक उत्पादकों के मामले में इसी प्रकार से सहानुभूतिपूर्वक विचार नहीं किया था। चूंकि, इस प्रकार के भेद-भाव के बारे में किसी कारण का उल्लेख नहीं किया गया था, इसलिए उस समय इस प्राधिकरण ने अपने दिनांक 9 अगस्त, 2001 के आदेश द्वारा लवण भूमि के लिए पट्टा किरायों में किसी संशोधन को अनुमोदित नहीं किया था और लवण भूमि के मामले पर संशोधन के लिए तभी कार्रवाई करने का परामर्श दिया था, जब यह अन्य भूमि संबंधी मामलों पर पुनर्विचार के लिए निर्णय करता है।

2.3. बाद में, नवम्बर, 2002 में केपीटी ने लवण भूमि की दरों में 100% उर्ध्वगामी संशोधन अनुमोदित करने और पूर्ववर्ती आदेश पर पुनर्विचार करने के लिए पुनः प्रस्ताव प्रस्तुत किया था। इस प्रस्ताव में, केपीटी ने पूर्ववर्ती आदेश में उठाए गए विभिन्न मुद्दों का समाधान नहीं किया था। जब प्रस्ताव में पाई गई खामियों का उल्लेख किया गया, तब केपीटी संबंधित सभी मुद्दों की व्यापक समीक्षा करने के बाद अपना प्रस्ताव संशोधित करने के लिए सहमत हो गया था। इसलिए, इस प्राधिकरण ने मामले को वापिस लिया गया मानते हुए बंद करने हेतु 22 अक्टूबर, 2003 को आदेश पारित किया था।

3.1. इस पृष्ठभूमि में, केपीटी ने नमक उत्पादन के प्रयोजनार्थ पट्टे पर दी गई लवण भूमि के दर ढांचे के संशोधन हेतु वर्तमान प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।

3.2. केपीटी ने अपने प्रस्ताव में निम्नलिखित प्रमुख मुद्दों का उल्लेख किया है :-

- (i) पत्तन ने नमक उत्पादन और नमक उत्पादन से संबंधित सहायक उद्योगों के लिए लगभग 16112 एकड़ भूमि आबंटित की है।
16 बड़े पट्टाधारक हैं, जिनके पास 99 एकड़ से लेकर 3890 एकड़ तक भूमि है और 25 छोटे पट्टाधारक हैं, जिनमें से प्रत्येक के पास नमक उत्पादन कार्यों के लिए 10 एकड़ माप की भूमि है।
- (ii) पत्तन के पास इस समय उपलब्ध और नमक उत्पादन हेतु विभिन्न पट्टाधारकों को पट्टे पर दी गई भूमि आरंभ में कच्छ के महाराज द्वारा कंडला महापत्तन के निर्माण के लिए पत्तन को मुफ्त दी गई थी।
- (iii) नमक उत्पादन हेतु भूमि की दरें पिछली बार भारत सरकार, भूतल परिवहन मंत्रालय द्वारा जुलाई, 1994 में संशोधित की गई थीं। इससे पहले दरें 1974 में संशोधित की गई थीं। वर्ष 1984 में केपीटी के न्यासी बोर्ड ने दरें 1994 तक संशोधित नहीं करने का निर्णय किया था। वर्ष 1974 में विद्यमान दरें और 1994 में संशोधित की गई दरें नीचे तालिका में दी गई हैं :-

(रुपए प्रति एकड़ प्रतिवर्ष)

क्रम सं०	भूमि का आकार	1974 में निर्धारित दरें	1994 में संशोधित की गई दरें
(क)	10 एकड़ तक	90/-	200/-
(ख)	10 एकड़ से अधिक, परंतु 100 एकड़ से कम	45/-	100/-
(ग)	100 एकड़ और उससे अधिक	30/-	65/-

(iv) भूतल परिवहन मंत्रालय द्वारा दिनांक 11 मार्च, 1998 को जारी दिशानिर्देशों के अनुसार पट्टा करार में निम्नलिखित खण्ड शामिल किए गए थे :-

- पट्टा किराया प्रतिवर्ष 5% (चक्रवृद्धि) बढ़ाया जाएगा ।
- परिसर के लिए मूल किराया प्रत्येक पांच वर्ष पुनः नियत किया जाएगा ।
- पट्टा स्वतः नवीकृत नहीं होगा । पार्टी को अपने परिसर के लिए पट्टे के नवीकरण हेतु आवेदन देना होगा ।

इन अतिरिक्त खण्डों को भारत सरकार के निदेशानुसार संबंधित पट्टा विलेख में सम्मिलित किया गया था और पार्टियां मार्च, 2005 तक प्रत्येक वर्ष 5% (चक्रवृद्धि) पर पट्टा किराया अदा करती रही हैं ।

(v) दरें पिछली बार वर्ष 1994 में संशोधित की गई थीं । पांच वर्ष में एक बार आधार का संशोधन निर्धारित करते हुए सरकारी दिशानिर्देशों पर विचार करते हुए दरें जुलाई, 1994 से ही संशोधन के लिए बकाया हो चुकी हैं ।

3.3. भूमि नीति पर सरकारी दिशानिर्देशों के अनुसार केपीटी ने कंडला में नमक उत्पादन के प्रयोजनार्थ पत्तन द्वारा पट्टे पर दी गई भूमि की दर संरचना को संशोधित करने के लिए अन्य सदस्यों के अलावा अंजार के उपायुक्त को शामिल करते हुए अध्यक्ष (केपीटी) की अध्यक्षता में एक समिति गठित की । समिति की सिफारिशों का सारांश नीचे दिया गया है:-

(i) गुजरात की राज्य सरकार जैसा उपायुक्त (अंजार) द्वारा सूचित किया गया है, प्रतिवर्ष 150/-रुपए प्रति हेक्टेयर अर्थात् प्रति वर्ष 60/-रुपए प्रति एकड़ का भूमि किराया वसूल करती है ।

गुजरात सरकार इस समय कोई रॉयल्टी प्रभारित नहीं कर रही है और रॉयल्टी प्रभारित करने का निर्णय लंबित है ।

(ii) बाजार दर निकालने के लिए लवण भूमि के हस्तांतरण से संबंधित कोई सूचना उपलब्ध नहीं है, क्योंकि ऐसा कोई लेन-देन नहीं किया गया है ।

(iii) तथापि, समिति ने उस दर को प्राप्त किया है, जिस पर गुजरात समुद्री बोर्ड ने मैसर्स गुडअर्थ मेरीटाइम लिमिटेड को जखाऊ में लवण निर्यात काम्प्लेक्स के लिए पहले तीन वर्षों के लिए 0.11 रुपए प्रति वर्गमीटर पर भूमि आबंटित की है और उसके बाद गुजरात समुद्री बोर्ड की नीति के अनुसार दर में 10% की वृद्धि की जाएगी । यह प्रतिवर्ष 445/-रुपए प्रति एकड़ बैठती है । चूंकि, गुजरात समुद्री बोर्ड द्वारा आबंटित उक्त भूमि लवण निर्यात के लिए जेट्टी के समीप है, इसलिए कंडला और जखाऊ में भूमि तुलनीय है । इसलिए, समिति ने संशोधन के लिए 10 एकड़ तक के पट्टे के लिए प्रतिवर्ष 445/-रुपए प्रति एकड़ की दर पर विचार करने का निर्णय लिया । उसके आधार पर समिति द्वारा जुलाई, 2005 से विभिन्न किस्म के पट्टों के लिए निम्नलिखित दरों की सिफारिश की जाती है :-

(रुपए प्रति एकड़ प्रतिवर्ष)

(क)	10 एकड़ तक	445
(ख)	10 एकड़ से अधिक, परंतु 100 एकड़ से कम	222
(ग)	100 एकड़ और उससे अधिक	144

- (iv) दरों का संशोधन वर्ष 1999 से बकाया है और लवण पट्टे का नवीकरण भी मार्च, 2004 में सरकार को भेजा गया है। सरकार लवण भूमि का दर संशोधन करने पर जोर देती है। इसलिए, केपीटी ने जुलाई, 1999 से भूतलक्षी अनुमोदन के लिए निम्नलिखित दरों का प्रस्ताव किया है। समिति द्वारा सिफारिश की गई दरों को निम्नलिखित प्रस्तावित दरों, जिन्हें दिनांक 5 जुलाई, 1999 के भूतलक्षी प्रभाव से कार्यान्वित किया जाना है, को निकालने के लिए समय-समय पर सरकार के दिशानिर्देशों में निर्धारित वार्षिक वृद्धि अनुपात पर नीचे लाया गया है :-

		(प्रति एकड़ प्रति वर्ष)
(क)	10 एकड़ तक	342/-रुपए
(ख)	10 एकड़ से अधिक, परंतु 100 एकड़ से कम	171/-रुपए
(ग)	100 एकड़ और उससे अधिक	111/-रुपए

- (v) प्रस्तावित दरें इस तथ्य को मानते हुए उचित हैं कि केपीटी लवण के प्रेषण पर गुजरात सरकार द्वारा 8/-रुपए प्रति मीट्रिक टन की रॉयल्टी और केंद्र सरकार द्वारा 3.50 रुपए प्रति मीट्रिक टन के उपकर की तुलना में लवण विनिर्माताओं से लवण उत्पादन/प्रेषण पर कोई रॉयल्टी अथवा उपकर प्रभारित नहीं करता।

3.4. इस प्रस्ताव को केपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा दिनांक 17 अक्टूबर, 2005 को आयोजित अपनी बैठक में संकल्प सं० 178 द्वारा अनुमोदित किया गया था।

4.1. निर्धारित परामर्शी कार्यविधि के अनुसार केपीटी के प्रस्ताव को केपीटी द्वारा अग्रेषित संबंधित प्रयोक्ता संगठनों की सूची के अनुसार टिप्पणी के लिए गांधीधाम चैम्बर ऑफ कामर्स एण्ड इंडस्ट्री (जेसीसीआई), कंडला साल्ट मैनुफैक्चरर्स एसोसिएशन (केएसएमए) और कच्छ स्मॉल स्केल साल्ट मैनुफैक्चरर्स एसोसिएशन (केएसएसएसएमए) को परिचालित किया गया था।

4.2. जीसीसीआई, केएसएमए और केएसएसएसएमए ने केपीटी के प्रस्ताव का समर्थन किया है और लवण भूमि की दरों में प्रस्तावित संशोधन पर सहमति दी है।

5. प्रस्ताव की प्रारंभिक संवीक्षा के आधार पर, केपीटी से विभिन्न बिंदुओं पर अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था। केपीटी ने हमारे द्वारा उठाए गए प्रश्नों के लिए अपना प्रत्युत्तर प्रस्तुत किया है। हमारे द्वारा उठाए गए कुछ मुख्य प्रश्न और केपीटी द्वारा प्रस्तुत स्पष्टीकरण निम्नलिखित सारणी में दिए गए हैं :-

क्र.सं.	हमारे प्रश्न	केपीटी द्वारा प्रस्तुत उत्तर
(i)	प्रस्तावित दरों की राजस्व संबंधी जटिलताएं।	दर के प्रस्तावित संशोधन के कारण अतिरिक्त राजस्व प्रतिवर्ष 5.65 लाख रुपए अनुमानित है।
(ii)	यह पुष्टि करें कि क्या केपीटी द्वारा विभिन्न पट्टाधारियों के साथ किए गए पट्टा करार में पट्टा किराए के भूतलक्षी संशोधन की अनुमति देते हुए कोई खण्ड विहित है।	संशोधन की तारीख से संशोधित दरों पर भूमि किराए के भुगतान से संबंधित करार में एक खण्ड शामिल किया गया है। उसने करार के संगत खण्ड की एक प्रतिलिपि प्रस्तुत की है। सभी पट्टाधारियों ने जैसा सक्षम प्राधिकारी द्वारा नियत किया जाए, दिनांक 5 जुलाई, 1999 से संशोधित भूमि किराया अदा करने का एक पृथक वचनपत्र प्रस्तुत किया है।
(iii)	प्रस्ताव में उल्लेख किया गया है कि लवण भूमि की बिक्री संबंधी कोई लेन-देन नहीं हुआ है और इसलिए लवण निर्यात काम्प्लेक्स के लिए	गुजरात समद्री बोर्ड द्वारा पैकेज के रूप में प्रस्तावित मैसर्स गुडअर्थ मेरीटाइम लिमिटेड का पट्टा किराया कंडला लवण भूमि की दर नियत करने के लिए आधार के रूप में लिया गया है। इसने

मैसर्स गुडअर्थ मेरीटाइम लिमिटेड को गुजरात समुद्री बोर्ड द्वारा भूमि के आबंटन की दर के आधार पर बाजार मूल्य निर्धारित किया गया है। इस संबंध में, भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए अन्य किन्हीं कारकों पर विचार नहीं करने के कारणों को स्पष्ट करें, उदाहरणार्थ - राज्य सरकार द्वारा परिकलित के अनुसार भूमि का मूल्य, समान लेन-देन के लिए दिनांक 8 मार्च, 2004 को जारी नीतिगत दिशानिर्देशों में सरकार द्वारा यथानिधारित उच्चतम स्वीकृत निविदा आदि।

- (iv) उस दर (अर्थात् पहले तीन वर्षों के लिए 0.11 रुपए प्रति वर्गमीटर), जिस पर गुजरात समुद्री बोर्ड ने उक्त पट्टाधारी को जखाऊ में भूमि आबंटित की है, के आधार पर प्रतिवर्ष 445/- रुपए प्रति एकड़ की प्रस्तावित दर निकालने का ब्योरा प्रस्तुत करें।

स्पष्ट किया है कि राज्य सरकार का परिकलित उपलब्ध नहीं है और वर्ष 1973 से कोई निविदा जारी नहीं की गई है। इसके अतिरिक्त, उच्चतम स्वीकृत निविदा की दर भी उपलब्ध नहीं है। इसे ध्यान में रखते हुए भूमि, का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए निर्धारित विभिन्न कारकों पर उसके मामले में विचार नहीं किया जा सकता।

भूमि का या तो राज्य सरकार के परिकलित अथवा पिछले तीन वर्षों के दौरान किसी बिक्री के लेन-देन के मूल्य से निर्धारण करने के लिए किसी उचित आधार के अभाव में लवण के प्रयोजनार्थ किसी उद्यम/पट्टाधारी को राज्य सरकार द्वारा किए गए अद्यतन आबंटन, अगर कोई हो, का पता लगाने का प्रयास किया गया था। इसने तब प्रकट किया कि गुजरात समुद्री बोर्ड ने 0.11 रुपए प्रति वर्गमीटर की दर पर जखाऊ में लवण निर्यात काम्प्लेक्स के लिए मैसर्स गुडअर्थ मेरीटाइम लिमिटेड को लवण भूमि आबंटित की है। मैसर्स गुडअर्थ मेरीटाइम लिमिटेड को आबंटित कंडला और जखाऊ दोनों की भूमि का स्थान तुलनीय है, क्योंकि दोनों भूमि जल सीमा के समीप हैं और इसलिए 0.11 रुपए प्रति वर्गमीटर की दर को आधार के रूप में लिया गया था और परिवर्तन अनुपात (1 एकड़ = 4057 वर्गमीटर) का प्रयोग करते हुए प्रति एकड़ दर में परिवर्तित किया गया, जो प्रतिवर्ष 445/- रुपए प्रति एकड़ बैठती है।

दरों का प्रस्ताव करते समय, राज्य सरकार द्वारा आबंटित लवण भूमि की लागत का भी अध्ययन किया गया है। प्रति 10 एकड़ 3000 टन के उत्पादन पर विचार करते हुए यह दर प्रति एकड़ 2460/- रुपए बैठती है, अगर लवण उपकर के संघटक को छोड़कर प्रति एकड़ 60/- रुपए के भूमि किराए और लवण के प्रेषण पर प्रति टन 8/- रुपए की दर से रॉयल्टी पर विचार किया जाता है। यह केपीटी द्वारा प्रस्तावित दरों की तुलना में बहुत अधिक है (कंडला और राज्य सरकार, दोनों की भूमि पर 3.50 रुपए की दर पर लवण उपकर, इसलिए तुलना के प्रयोजनार्थ विचार नहीं किया गया)। पत्तन द्वारा प्रस्तावित और राज्य सरकार द्वारा लगाई गई दरों की तुलना के आधार पर यह स्पष्ट है कि पट्टाधारियों को केपीटी द्वारा दर के प्रस्तावित संशोधन के बारे में कोई शिकायत नहीं होगी, यद्यपि यह वर्ष 1994 में विद्यमान पूर्व दर का लगभग दुगुना प्रतीत होती है।

- (v) यह दर्शाने के लिए विस्तृत संगणन प्रस्तुत करें कि सरकारी दिशानिर्देशों के अनुसार पट्टा किराया भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर निकाला गया है।

चूंकि, लवण भूमि का कोई बाजार मूल्य उपलब्ध नहीं है, इसलिए 6% की दर पर पट्टा किराए के परिकलन का प्रश्न नहीं उठता।

- (vi) कृषया, विस्तृत तुलना प्रस्तुत करें कि गुजरात समुद्री बोर्ड द्वारा जखाऊ में मैसर्स गुडअर्थ मेरीटाइम लिमिटेड को आबंटित भूमि केपीटी द्वारा अपनी लवण भूमि के लिए आबंटित भूमि हेतु दर निर्धारित करने के लिए उस दर को अपनाने का औचित्य देम के लिए विकास और प्रदान की गई सेवाओं के रूप में कंडला पत्तन की लवण भूमि से कैसे तुलनीय है ।
- (vii) समिति की रिपोर्ट से यह समझा जाता है कि इन भूमियों को कच्छ के महाराव से निःशुल्क अधिग्रहित किया गया था । इस भूमि के अधिग्रहण के पश्चात केपीटी द्वारा व्यय की गई विकास लागत का ब्योरा प्रस्तुत करें, इन भूमियों पर पत्तन द्वारा व्यय की गई अनुरक्षण लागत, अगर कोई हो, का भी ब्योरा प्रस्तुत करें ।
- (viii) पत्तन द्वारा पट्टे पर दी गई लवण भूमि के लिए वर्ष 1994 से मार्च, 2005 तक प्रत्येक वर्ष के लिए केपीटी द्वारा लगाया गया पट्टा किराया दरों को नियंत्रित करने वाली शर्तों के साथ इंगित किया जाए ।
- (ix) प्रस्ताव में उल्लिखित भूमि के समीपस्थ गुजरात सरकार के लवण पट्टों की दर संरचना प्रस्तुत करें और उसकी तुलना प्रस्तावित दर से करें ।
- (x) क्या पट्टा करार में पट्टा किराए के संशोधन की व्यवस्था की गई है । विशिष्ट खण्ड के अभाव में दरों को संशोधित करने की कानूनी जटिलताओं का स्पष्ट रूप से वर्णन किया जाए ।
- दरें संशोधित करने के लिए कुछ आधार नियत करना होगा । इसने दोहराया है कि लवण भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए किसी आधार के अभाव में वर्तमान आबंटन दरें, अगर कोई हों, का बाजार में उस समय पता लगाने का विशेष रूप से प्रयास किया गया था, जब गुजरात सरकार लवण के निर्यात को बढ़ावा दे रही है । सरकारी निकाय होने के कारण यह महसूस किया गया था कि यह मानते हुए कि दोनों स्थानों की अवस्थिति समुद्री तट के समीप है, दरें भी तुलनीय होंगी ।
- यह सत्य है कि भूमि वर्ष 1973 से पूर्व कच्छ के महाराव से निःशुल्क अधिग्रहित की गई थी और कि कंडला पत्तन न्यास ने अधिग्रहण के बाद किसी लागत का व्यय नहीं किया है । भूमि "जैसा है वैसा" आधार पर लवण विनिर्माताओं को आबंटित की गई है । चूंकि, पत्तन द्वारा कोई विकास नहीं किया गया है, इसलिए केपीटी द्वारा रॉयल्टी जैसे प्रभार प्रभारित नहीं किए गए हैं (राज्य सरकार से भिन्न, जो भूमि विकसित करती है, सुविधाएं प्रदान करती है और रॉयल्टी प्रभारित करती है) । कंडला पत्तन भूमि के प्रयोग के लिए भूमि किराया प्रभारित करता है ।
- तथापि, यहां यह उल्लेख करना परिप्रेक्ष्य से अलग नहीं होगा कि यद्यपि, यह किसी अनुरक्षण लागत का व्यय नहीं करता है, फिर भी यह रिकार्ड के रख-रखाव, मामलों पर कार्रवाई करने, इस भूमि के पर्यवेक्षण और उससे संबंधित अन्य प्रासंगिक व्यय सहित स्थापना व्यय पर प्रतिवर्ष लगभग 30 लाख रुपए व्यय करता है ।
- इसने समुचित ब्योरे प्रस्तुत किए हैं । इसने स्पष्ट किया है कि वर्ष 2003-04 और 2004-05 के दौरान लवण भूमि से पट्टा किराए में गिरावट आई है, क्योंकि कतिपय पट्टों का नवीकरण मंत्रालय के पास लंबित है और ऐसी भूमि पर पट्टा किराया वसूल नहीं किया जाता है ।
- प्रस्ताव में उल्लिखित भूमि के समीपस्थ गुजरात सरकार के लवण पट्टों की दर संरचना निम्नानुसार है :
- (क) पट्टा किराया - 60.00/-रुपए प्रति एकड़
(ख) लवण उपकर - 3.50/-रुपए प्रति टन
(ग) रॉयल्टी - लवण के प्रेषण पर 8.00 रुपए प्रति टन
- अगर सभी तीन दरों को एक साथ लिया जाए तो प्रति एकड़ दर 3510/-रुपए बैठती है (प्रतिवर्ष प्रति 10(दस) एकड़ 3000 टन का उत्पादन मानते हुए)।
- केपीटी और संबंधित पट्टाधारियों के बीच निष्पादित पट्टा करार में अनिवार्यतः पट्टा किराए के संशोधन की व्यवस्था की गई है । पट्टा के नवीकरण के समय पर भी, नए पट्टे में ऐसी शर्त सम्मिलित की जाएगी और पट्टाधारी से संशोधन की तारीख से संशोधित दरों पर भुगतान करने पर जोर दिया जाएगा ।

6. चूंकि, सभी संबंधित प्रयोक्ताओं ने लवण भूमि की दरों में प्रस्तावित संशोधन पर सहमति दी है, इसलिए इस मामले में संयुक्त सुनवाई करना आवश्यक नहीं पाया गया था ।

7. इस मामले पर कार्यवाही के दौरान एकत्रित समग्र सूचना के संदर्भ में निम्नलिखित स्थिति उभरती है:-

- (i) केपीटी की लवण भूमि के लिए पट्टा किराया पिछली बार (तत्कालीन) भूतल परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जुलाई, 1994 में संशोधित किया गया था । इस विषय पर सरकार के दिशानिर्देशों में निर्धारित दर के संशोधन के पांच-वर्षीय चक्र का पालन करते हुए अगला संशोधन वर्ष 1999 में बकाया था ।

जैसा पहले वर्णन किया गया है, पिछले दो बार दाखिल केपीटी की लवण भूमि के लिए पट्टा किराए के संशोधन के लिए प्रस्तावों पर वर्णित कारणों से अनुकूल रूप से विचार नहीं किया गया था । यह प्रतीत होता है कि संशोधित दरों का अभाव संगत मामलों में पट्टों के नवीकरण में आड़े आता है और सरकार ने केपीटी को दरों के संशोधन के लिए कार्रवाई करने का सुझाव दिया है । वर्तमान प्रस्ताव में पूर्व कार्यवाहियों में इस प्राधिकरण द्वारा किए गए कई अवलोकनों का समाधान किया गया है ।

- (ii) यह प्राधिकरण महापत्तनों का पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए पत्तन भूमि प्रबंध संबंधी सरकार के दिशानिर्देशों का अनुपालन करता है । सरकार द्वारा महापत्तन न्यासों के भूमि और जल प्रबंधन पर मार्च, 2004 में घोषित मौजूदा दिशानिर्देशों में पत्तन की भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए अपनाई जाने वाली कार्यविधि का स्पष्ट रूप से निर्धारण किया गया है । भूमि का बाजार मूल्य राज्य सरकार के परिकल्पित मूल्य, पत्तन के आसपास भूमि के लिए पिछले तीन वर्षों में वास्तविक लेन-देनों की औसत दर, पत्तन की भूमि के उच्चतम स्वीकृत निविदा मूल्य, अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर और अन्य किसी संगत कारकों जैसे कारकों पर विचार करते हुए निर्धारित किया जा सकता है । पट्टा किराया इस प्रकार निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर नियत किया जाना होता है । प्रसंगवश, पट्टा करार में भी संशोधन के समय विद्यमान बाजार मूल्य के आधार पर पट्टा किराए के संशोधन की व्यवस्था की गई है ।

केपीटी ने उल्लेख किया है कि इसकी लवण भूमि का मूल्यांकन राज्य सरकार के परिकल्पित में उपलब्ध नहीं है और न ही पिछले तीन वर्षों में लवण भूमि का कोई बिक्री संबंधी लेन-देन हुआ है । उच्चतम स्वीकृत निविदा की दर अपनाने का प्रश्न भी नहीं उठता, क्योंकि वर्ष 1979 से कोई निविदा जारी नहीं की गई है । भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए कोई उपयुक्त आधार की उपलब्धता के अभाव में इसने उस पट्टा किराए को अपनाया, जिसपर गुजरात समुद्री बोर्ड ने जखाऊ में ऐसी ही भूमि को पट्टे पर दिया है, जो केपीटी की लवण भूमि से तुलनीय है ।

प्रस्तावित पट्टा किराया निकालने के लिए अपनाई गई विधि सरकार के दिशानिर्देशों के अनुरूप नहीं पाई जाती । तथापि, निर्धारित तरीके से बाजार मूल्य प्राप्त करने में केपीटी द्वारा सामना की गई बाधाओं और प्रस्तावित पट्टा किराया पर संबंधित प्रयोक्ता संगठनों के बीच हुई सहमति के दृष्टिगत यह प्राधिकरण प्रस्तावित दर स्वीकार करने का इच्छुक है । इस मामले की विशेष परिस्थितियों में प्रदान किए गए अनुमोदन को केपीटी द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण का समर्थन नहीं माना जा सकता और यह अन्यत्र कोई पूर्वोदाहरण नहीं हो सकता ।

- (iii) केपीटी ने जुलाई, 1999 से अर्थात् दरों के पूर्व संशोधन की तारीख से पांच वर्षों की समाप्ति पर भूतलक्षी प्रभाव से संशोधित दरों का अनुमोदन मांगा है ।

केपीटी ने सूचित किया है कि पट्टाधारी के साथ पट्टा करार में विशेष रूप से संशोधन की तारीख से संशोधित दरों पर पट्टाधारी द्वारा भूमि किराए के भुगतान की व्यवस्था की गई है और कि पट्टाधारी ने इस आशय का वचनपत्र दिया है ।

यह उल्लेख करना भी संगत होगा कि सरकार के पूर्व दिशानिर्देशों पांच वर्ष में एक बार आधार दर के संशोधन की अपेक्षा की गई है । सरकार द्वारा मार्च, 2004 में जारी संशोधित नीतिगत दिशानिर्देश उसी स्थिति को बनाए रखते हैं ।

इस संबंध में सरकार के स्पष्ट दिशानिर्देशों और यह भी मानते हुए कि केपीटी द्वारा किए गए करार में भूतलक्षी प्रभाव से संशोधन की अनुमति देते हुए एक विशिष्ट खण्ड विहित है और पट्टाधारियों ने भी प्रस्तावित भूतलक्षी प्रभाव से संशोधन पर कोई आपत्ति नहीं उठाई है, के दृष्टिगत यह प्राधिकरण केपीटी के उसकी लवण भूमि के संबंध में दिनांक 5 जुलाई, 1999 से दरों के भूतलक्षी प्रभाव से संशोधन का प्रस्ताव स्वीकार करता है ।

- (iv) लवण भूमि के पट्टा किराए का संशोधन करने के प्रयोजनार्थ केपीटी द्वारा गठित समिति ने जुलाई, 2005 से 10 एकड़ तक की भूमि के लिए प्रति वर्ष 445/-रुपए प्रति एकड़ के दर की सिफारिश की है । इसके बदले, केपीटी ने पिछले संशोधन की तरीख अर्थात् 5 जुलाई, 1999 से भूतलक्षी प्रभाव से प्रति वर्ष 342/-रुपए प्रति एकड़ का पट्टा किराया प्रस्तावित किया है । समय-समय पर लागू सरकार के दिशानिर्देशों में निर्धारित वार्षिक वृद्धि अनुपात का प्रति वर्ष 342/-रुपए प्रति एकड़ की प्रस्तावित दर को पीछे लाने के लिए 445/-रुपए पर प्रयोग किया गया है । वार्षिक वृद्धि अनुपात के लिए दर को नीचे लाकर जुलाई, 2005 से जुलाई, 1999 तक पट्टा किराए का संगणन सही दृष्टिकोण प्रतीत नहीं होता । पट्टा करार में निर्धारित वार्षिक वृद्धि भूमि के बाजार-मूल्य में उतार-चढ़ाव को आवश्यक रूप से शामिल नहीं करती । यह एक कारण है कि क्यों सरकारी दिशानिर्देशों में विद्यमान बाजार दर के आधार पर प्रत्येक पांच वर्ष में आधार किराए का संशोधन निर्दिष्ट किया गया है ।

फिर भी, यह तथ्य मानते हुए कि संबंधित पट्टाधारी संघ ने किसी शर्त के बिना प्रस्तावित दरें स्वीकार कर ली हैं और पत्तन तथा संबंधित पट्टाधारियों के बीच जुलाई, 1999 से भूतलक्षी प्रभाव से संशोधित प्रस्तावित दरों के कार्यान्वयन के लिए स्पष्ट समझ होने के दृष्टिगत यह प्राधिकरण केपीटी का प्रस्ताव अनुमोदित करता है ।

- (v) श्रेणियों अर्थात् 10 एकड़ से अधिक और 100 एकड़ से कम के संबंध में लवण भूमि और 100 एकड़ से अधिक की लवण भूमि के लिए पट्टा किराया मौजूदा विभेदक को बनाए रखकर प्रस्तावित किया जाता है और इसलिए प्रस्तावित स्लैब दरें स्वीकार की जाती हैं ।

- (vi) केपीटी ने दावा किया है कि यद्यपि, यह लवण भूमि के रख-रखाव के लिए कोई व्यय नहीं करता, फिर भी रिकार्ड के अनुरक्षण, मामलों को निपटाने, इन भूमियों के पर्यवेक्षण और उससे संबद्ध अन्य प्रासंगिक प्रभारों के लिए स्थापना व्यय पर प्रति वर्ष लगभग 30 लाख रुपए व्यय किए जाते हैं । इसके विपरीत, केपीटी द्वारा पिछले कुछ वर्षों के लिए पट्टा किराए से अर्जित औसत आय प्रतिवर्ष लगभग 10 लाख रुपए है, जिसके प्रस्तावित उर्ध्वमुखी संशोधन से लगभग 5.65 लाख रुपए बढ़ जाना पूर्वानुमानित है । इस प्रकार यह स्पष्ट है कि लवण भूमि के पट्टे से राजस्व द्वारा स्थापना और उपरिव्यय पूरा नहीं हो पाता है । केपीटी द्वारा सूचित स्थिति की अंतिम जटिलता यह है कि मुख्य पत्तन कार्यकलापों में पट्टाधारित लवण भूमि जैसे संबद्ध कार्यकलापों को परस्पर आर्थिक-सहायता देनी होती है । हमारे पूर्व विशेष अवलोकन कि पत्तन को इस भूमि, जो पत्तन के प्रयोग में नहीं है अथवा पत्तन संबद्ध प्रयोग से संबंधित नहीं है, को पत्तन द्वारा क्यों प्रशासित करते रहना चाहिए, का उत्तर केपीटी द्वारा नहीं दिया गया है । इसलिए, केपीटी को इस बिंदु की जांच करने और सुधारात्मक कार्रवाई करने का सुझाव दिया जाता है, ताकि मुख्य पत्तन कार्यकलापों पर पत्तन के गैर-मुख्य कार्यकलापों द्वारा बोझ नहीं पड़े ।

- (vii) सरकार के दिशानिर्देशों के अनुसार नियत पट्टा किराया स्वतः वार्षिक वृद्धि के अधीन है । वर्ष 1998 के दिशानिर्देशों के अनुसार पट्टा किराए में वार्षिक वृद्धि 5% (चक्रवृद्धि) है । वर्ष 2004 के संशोधित दिशानिर्देशों में वार्षिक वृद्धि की मात्रा घटाकर 2% की गई है । इस स्थिति के दृष्टिगत, वार्षिक वृद्धि दिनांक 5 जुलाई, 2000 से 4 जुलाई, 2004 तक की अवधि के लिए प्रतिवर्ष 5% (चक्रवृद्धि) और उसके बाद प्रति वर्ष 2% की दर पर निर्धारित की जाती है । पट्टा किराए को नियंत्रित करने वाली अन्य शर्तों के संबंध में केपीटी को यह सुनिश्चित करने का सुझाव दिया जाता है कि यह सरकार के दिशानिर्देशों के अनुरूप है ।

8. परिणामस्वरूप और ऊपर दिए गए कारणों से यह प्राधिकरण केपीटी द्वारा पट्टे पर दी गई लवण भूमि के संबंध में केपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित निम्नलिखित दरों को अनुमोदित करता है :-

दिनांक 5 जुलाई, 1999 से लागू दरें

(रुपए प्रति एकड़ प्रतिवर्ष)

क्रम सं०	भूमि अधिमापन	दरें
(क)	10 एकड़ तक	342/-
(ख)	10 एकड़ से अधिक, परंतु 100 एकड़ से कम	171/-
(ग)	100 एकड़ और उससे अधिक	111/-

टिप्पणी : ऊपर निर्धारित पट्टा किराए में दिनांक 5 जुलाई, 2000 से 4 जुलाई, 2004 तक की अवधि के लिए प्रतिवर्ष 5% (चक्रवृद्धि) की दर पर और दिनांक 5 जुलाई, 2004 से 4 जुलाई, 2005 तक की अवधि के लिए प्रतिवर्ष 2% की दर पर वृद्धि होगी ।

दिनांक 5 जुलाई, 2005 से लागू दरें

(रुपए प्रति एकड़ प्रतिवर्ष)

क्रम सं०	भूमि अधिमापन	दरें
(क)	10 एकड़ तक	445/-
(ख)	10 एकड़ से अधिक, परंतु 100 एकड़ से कम	222/-
(ग)	100 एकड़ और उससे अधिक	144/-

टिप्पणी :

- ऊपर निर्धारित दरों में ऐसी अवधि, जबतक दर सूक्ष्म प्राधिकारी के अनुमोदन से संशोधित की जाती हैं, प्रतिवर्ष 2% की वृद्धि होगी ।
- ऊपर निर्धारित आधार दरें दिनांक 5 जुलाई, 2005 से 5 वर्ष की अवधि के लिए वैध रहेंगी ।

अ. ल. बोंगिरवार, अध्यक्ष

[सं. विज्ञापन III/IV/143/2005/असा.]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 30th January, 2006

No. TAMP/69/2005-KPT.—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby approves the proposal received from the Kandla Port Trust regarding revision of the rate structure for the land leased out for the purpose of salt manufacture at Kandla as in the Order appended hereto.

28564/06-2

SCHEDULE**Case No. TAMP/69/2005 - KPT****The Kandla Port Trust**

Applicant**ORDER**(Passed on this 17th day of January 2006)

This case relates to a proposal received from the Kandla Port Trust (KPT) for revision of the rate structure pertaining to salt land leased out by the port.

2.1. The revision of lease rent for the KPT salt lands were last approved by the (then) Ministry of Surface Transport in July 1994. As per the Government Guidelines on the land and water front management at major ports, the base of the lease rent is to be re-fixed every five years. Accordingly, the lease rent of salt lands of KPT fell due for revision in July 1999.

2.2. The KPT had earlier in November 2000 submitted a proposal for 100% upward revision in the lease rental for the salt land allotted by the port. In another case relating to revision of lease rentals in the Gandhidham Township area, the KPT had subsequently requested this Authority to put on hold the revision bearing in mind the unfortunate fact that the Kutch area was hit by two cyclones, one earth quake and one drought in the past four years. The KPT, however, did not accord the same sympathetic consideration to the small-scale salt manufacturers. Since no reason for such a distinction could be cited, this Authority vide its Order dated 9 August 2001 did not approve any revision in the lease rentals for salt land at that point of time and advised the port to take up the case of the salt lands for revision only when it decides to reconsider the revision of other land cases.

2.3. Subsequently, in November 2002 the KPT had again filed a proposal to reconsider the earlier Order and accord approval for 100% upward revision in the rates of salt lands. In this proposal, the KPT did not address the various issues raised in the earlier Order. When the gaps observed in the proposal were pointed out, the KPT agreed to revise its proposal after comprehensively reviewing all the issues involved. This Authority, therefore, passed an Order on 22 October 2003 closing the case as withdrawn.

3.1. In this backdrop, the KPT has filed the instant proposal for revision of rate structure of the salt land leased out for the purpose of manufacture of salt.

3.2. The KPT has made the following main points in its proposal:

- (i). The port has allotted approximately 16112 acres of land for manufacture of salt and allied industries connected with the salt manufacturing. There are 16 major lessees having land varying in area from 99 acres to 3890 acres and 25 minor lessees having land admeasuring 10 acres each for the salt works.
- (ii). The land presently available with the port and leased out to the various lessees for manufacturing of salt was initially given by Maharao of Kutch to the port free of cost at the time of formation of the major port of Kandla.
- (iii). The rates of land for salt manufacturing were last revised by the Govt. of India in the Ministry of Surface Transport in July 1994. Earlier to this, the rates were revised in 1974. In 1984, the Board of Trustees of KPT decided not to revise the rates till 1994. The rates prevalent in 1974 and the revised rates in 1994 are tabulated herein below.

(Rs. per acre per annum)			
Sl. No.	Land admeasuring	Rates fixed in 1974	Rates as revised in 1994
(a).	Upto 10 acres	90/-	200/-
(b).	Above 10 acres but less than 100 acres	45/-	100/-
(c).	100 acres and above	30/-	65/-

- (iv). As per the guidelines issued by the Ministry of Surface Transport on 11 March 1998, following clauses were included in the lease agreement:

- The lease rent shall be escalated 5% (compoundable) per annum.
- The base rent for the premises shall be re-fixed every five years.
- The lease shall not be automatically renewed. The party shall have to apply for renewal of the lease for their premises.

These additional clauses were incorporated in the respective lease deeds as per the directive of Govt. of India and the parties have been paying the lease rent at 5% escalation (compoundable) every year upto March 2005.

- (v). The rates were last revised in 1994. Considering the Govt. guidelines prescribing revision of the base once in five years, the rates are already overdue for revision since July 1999.

3.3. In accordance with the Govt. guidelines on land policy, the KPT constituted a Committee under the Chairmanship of the Chairman (KPT) and comprising Dy. Collector of Anjar, among other members for revising the rate structure of the land leased out by the port for the purpose of salt manufacture at Kandla. The recommendations of the Committee are summarised below:

- (i). State Government of Gujarat levies ground rent of Rs.150/- per hectare per year i.e. Rs.60/- per acre per year as informed by Dy. Collector (Anjar).

Gujarat Govt. is not charging any Royalty at present and decision of charging Royalty is pending.

- (ii). No information regarding transfer of salt land is available to arrive at the market rate as no such transaction has taken place.

- (iii). The Committee has, however, obtained the rate at which Gujarat Maritime Board allotted land to M/s. Goodearth Maritime Limited for salt export complex at Jakhau, at Rs.0.11 per sq.mtr. for the first three years and, thereafter, the rate shall be increased by 10% as per the policy of Gujarat Maritime Board. This works out to Rs.445/- per acre per annum. Since the said land allotted by Gujarat Maritime Board is near the jetty for export of salt, the lands of Kandla and Jakhau are comparable. Hence, the Committee decided to consider the rate of Rs.445/- per acre per annum for leases upto 10 acres for revision. Based on that, the following rates for different kind of leases are recommended by the Committee with effect from July 2005:

(Rs. per acre per annum)		
(a).	Upto 10 acres	445
(b).	Above 10 acres but less than 100 acres	222
(c).	100 acres and above	144

- (iv). The rate revision is due from 1999 and also renewal of the salt leases have been sent to Government in March, 2004. The Government insists on carrying out rate revision of salt lands. The KPT has, therefore, proposed the following rates for retrospective approval from July 1999. The rates recommended by the Committee has been scaled down at the annual escalation factor prescribed in the Government guidelines from time to time for arriving at the following proposed rates which are to be implemented with retrospective effect from 5 July 1999:

(per acre per annum)		
(a).	Upto 10 acres	Rs.342/-
(b).	Above 10 acres but less than 100 acres	Rs.171/-
(c).	100 acres and above	Rs.111/-

- (v). The proposed rates are reasonable recognising the fact that KPT does not charge any royalty on salt production / dispatch or cess from the salt manufacturers as against levy of royalty @ Rs.8/- per metric tonne on the dispatch of salt by the Government of Gujarat and cess of Rs.3.50 per metric tonne by the Central Government.

3.4. The proposal was approved by the Board of Trustees of the KPT vide resolution No.178 of its meeting held on 17 October 2005.

4.1. In accordance with the consultative procedure prescribed, the KPT proposal was circulated for comments to the Gandhidham Chamber of Commerce and Industry (GCCl), Kandla Salt Manufacturer's Association (KSMA) and Kutch Small Scale Salt Manufacturer's Association (KSSSMA) as per the list of concerned user organisations forwarded by the KPT.

4.2. The GCCl, KSMA and KSSSMA have endorsed the proposal of the KPT and have agreed to the proposed revision in the rates of salt lands.

5. Based on a preliminary scrutiny of the proposal, the KPT was requested to furnish additional information / clarification on various points. The KPT has furnished its response to the queries raised by us. Some of the main queries raised by us and the clarifications furnished by the KPT are given in the following table:

Sl.No.	Our queries	Reply submitted by KPT
(i).	Revenue implications of the proposed rates.	Additional revenue on account of the proposed rate revision is estimated at Rs.5.65 lakhs per annum.
(ii).	Confirm whether the lease agreement entered by the KPT with the various lessees contains a clause allowing for retrospective revision of lease rentals.	There is a clause included in the agreement regarding payment of ground rent at the revised rates from the date of revision. It has furnished a copy of the relevant clause of the agreement. All the lessees have furnished a separate undertaking to pay revised ground rent from 5 July 1999 as may be fixed by the competent authority.
(iii).	The proposal states that there are no sale transactions of the salt land and hence the market value has been determined based on the rate of allotment of land by the Gujarat Maritime Board to M/s. Goodearth Maritime Ltd., for Salt Export Complex. In this regard,	The lease rent of M/s. Goodearth Maritime Ltd. offered as a package by Gujarat Maritime Board has taken as a base for fixing the rate of Kandla Salt Land. It has clarified that the ready reckoner of State Government is not available and no tender has been floated since 1973. Further, the rate of highest accepted tender also is not available. That

	<p>explain the reasons for not considering any of the other factors for determining the market value of land for example – land value as per state Govt's ready reckoner, highest accepted tender for similar transactions, etc. as prescribed by the Govt. in the policy guidelines issued on 8 March 2004.</p>	<p>being so, various factors prescribed by the Govt. for determining the market value of land cannot be considered in its case.</p>
(iv).	<p>Furnish detailed working of arriving at the proposed rate of Rs.445 per acre per annum based on the rate (i.e. Rs.0.11 per sq. mtrs. for first three years) at which the Gujarat Maritime Board allotted the land at Jakhau to the said lessee.</p>	<p>In the absence of any proper base for determining the market value of the land either from the ready reckoner of State Government land or any sale transaction value during the last three years, efforts were made to find out the latest allotment, if any, made by the State Government to any enterprises / lessees for salt purposes. It then transpired that Gujarat Maritime Board has allotted salt land to M/s. Goodearth Maritime Ltd. for salt export complex at Jakhau at the rate of Rs.0.11 per sq. meter. The location of both the Kandla Land & Jakhau Land allotted to M/s. Goodearth Maritime Ltd. are comparable as both the lands are in proximity towards water front and hence the rate of 0.11 per sq. meter was taken as a base and converted into rate per acre by using the conversion factor (1 acre = 4057 sq. meters), which comes out to Rs.445/- per acre per annum.</p> <p>While proposing the rates, a study of cost of salt land allotted by the State Govt. Land has also been done. Considering the production of 3000 tons per 10 acres, the rate comes to Rs.2460/- per acre if the ground rent at Rs.60/- per acre and Royalty @ Rs.8/- per ton on dispatch of salt is considered excluding the component of salt cess. This is much higher in comparison to the rates proposed by the KPT. (Salt Cess @ Rs.3.50 per ton is charged on both Kandla land and State Government, hence, not considered for comparison purpose). Based on this comparison of the rates proposed by the port and levied by the State Govt., it is clear that the lessees will not have any grievance / complaint about the proposed rate revision by KPT though it appears to be approximately twice the earlier rate prevailing in 1994.</p>

(v).	Furnish detailed computation to show that the lease rentals has been arrived at 6% of the market value of land as per the Government guidelines.	As no Market Value of the Salt land is available, calculation of lease rent @ 6% does not arise.
(vi).	Furnish detailed comparison of how the land allotted by Gujarat Maritime Board to M/s. Good Earth Maritime Ltd., at Jakhau are comparable to the salt lands of the Kandla Port in terms of development and services provided to justify adoption of that rate for determining the rate for lands allotted by the KPT for its salt lands.	For revising the rates, some base has to be fixed. It has reiterated that in the absence of any basis for determining the market value of Salt Land, attempts were made to find out the present allotment rates, if any, in the market specifically when Gujarat Government is boosting the salt exports. Being a Govt. body it was felt that the rate will be comparable also recognising that the location of both the places, is in proximity towards water front.
(vii).	It is understood from the Committee's report that these lands were acquired from Maharao of Kutch free of cost. Furnish, the details of development cost incurred by KPT subsequent to acquisition of this land also, furnish annual maintenance cost, if any, incurred by the port on these lands.	It is true that the land is acquired from Maharao of Kutch free of cost prior to 1973 and that Kandla Port Trust has not incurred any cost after acquisition. The land has been allotted to Salt Manufacturers on "As is where is" basis. Since no development has been done by the port, no charges such as Royalty has been charged by KPT (unlike the State Government which develops the land, provides the amenities and charges the royalty). The Kandla Port charges Ground Rent for the use of land. It may, however, not be out of context to mention here that though it does not incur any maintenance cost, it incurs approximately Rs.30 lakhs per annum towards establishment expenditure for maintaining the records, dealing the cases, supervision of these land & other incidental charges relating thereto.
(viii).	The lease rent levied by the KPT for each of the years from 1994 to March 2005 for the salt lands leased by the port may be indicated along with the conditionalities governing the rates.	It has furnished the requisite details. It has clarified that there has been drop in the lease rental from salt lands during the year 2003-04 and 2004-05 since renewal of certain leases are pending with the Ministry and lease rent on such lands are not recovered.
(ix).	Furnish the rates structure of salt pans belonging to Govt. of Gujarat adjoining the lands mentioned in the proposal and compare the same with the proposed rate.	The rate structure of the salt pans belonging to the Govt. of Gujarat adjoining the land mentioned in the proposal is as below: (a). Lease Rent-Rs.60.00/- per acre. (b). Salt Cess-Rs.3.50/- per ton. (c). Royalty - Rs.8.00/- per ton on dispatch of salt.

		If all the three rates are taken together the rate per acre comes out to Rs.3510/- (assuming production of 3000 tons per 10 (ten) acre per annum).
(x).	Whether the Lease Agreement provides for revision of lease rent. The legal implications of revising the rates in absence of specific clause may be brought out clearly.	The lease agreement executed between the KPT and the respective lessees invariably provides for revision of lease rent. At the time of renewal of lease also, such a condition will be incorporated in the fresh lease and lessee will be insisted upon to make payment at the revised rates from the date of revision.

6. Since all the concerned users have agreed to the proposed revision in rates of salt land, setting up a joint hearing in this case was found not necessary.

7. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). The lease rent for the KPT salt lands were last revised by the (then) Ministry of Surface Transport in the Government of India in July 1994. Going by the five year cycle of revision of rate prescribed in the Government Guidelines on the subject, the next revision was due in 1999.

As stated earlier, the proposals for revision of lease rentals for salt lands of KPT filed in the past on two occasions were not considered favourably for the stated reasons. It appears that absence of revised rates comes in the way of renewal of leases in the relevant cases and the Government has reportedly advised the KPT to take action to revise the rates. The proposal in hand addresses many of the observations made by this Authority in the earlier proceedings.

- (ii). This Authority follows the Government guidelines on port land management for prescribing the lease rental of the major ports. The existing guidelines announced by the Government in March 2004 on land and water management of Major Port Trusts clearly lays down the procedure to be adopted for determining the market value of the port lands. The market value of land can be determined taking into consideration the factors like State Government's ready reckoner value, the average rate of actual transactions in last three years for the lands in the port's vicinity, highest accepted tender value of port lands, rate arrived at by the approved valuer and any other relevant factors. The lease rent has to be fixed at 6% of the market value of the land so determined. Incidentally, the lease agreements also provides for revision of lease rent based on the market value prevailing at the time of revision.

The KPT has stated that valuation of its salt land is not available in the State Govt.'s ready reckoner, nor any sale transaction of the salt land has taken place in the last three years. The question of adopting the rate of the highest accepted tender also does not arise since no tender has been floated since 1973. In the absence of availability of appropriate basis for determining the market value of land, it has adopted the lease rent at which the Gujarat Maritime Board leased a similar land at Jakhau which is reportedly comparable with the salt lands of KPT.

The methodology adopted to derive the proposed lease rental is not found to be in line with the Government guidelines. However, in view of the constraints faced by KPT in obtaining the market value in the prescribed manner, and the consensus between the KPT and the concerned user organisations on the proposed lease

rentals, this Authority is inclined to accept the proposed rates. The approval accorded in the special circumstances of this case cannot be construed as an endorsement of the approach adopted by the KPT and it cannot form any precedence elsewhere.

- (iii). The KPT has sought approval to the revised rates retrospectively w.e.f. July 1999 i.e. on expiry of five years from the date of previous revision of rates.

The KPT has reported that the lease agreement with the lessees specifically provides for payment of ground rent by the lessee at the revised rates from the date of revision and that the lessees have given an undertaking to this effect.

It is also relevant to mention that the earlier guidelines of the Government require revision of the base rate once in five years. The revised policy guidelines issued by the Government in March 2004 retains the same position.

In view of the clear Govt. guidelines in this regard, and also recognising that the lease agreements entered by the KPT contain a specific clause allowing retrospective revision and the lessees have also not raised any objection to the proposed retrospective revision, this Authority accepts the proposal of the KPT for retrospective revision of rates in respect of its salt land from 5 July 1999.

- (iv). The Committee constituted by the KPT for the purpose of revising the lease rental of salt land has recommended a rate of Rs.445/- per acre per annum for land upto 10 acres with effect from July 2005. As against this, the KPT has proposed a lease rental of Rs.342/- per acre per annum with retrospective effect from the due date of last revision i.e. 5 July 1999. The annual escalation factor prescribed in the Government guidelines in force from time to time has been applied on Rs.445/- to work backwards the proposed rate of Rs.342/- per acre per annum. Computation of lease rentals from July 2005 to July 1999 by scaling down the rate for the annual escalation factor does not appear to be the correct approach. The annual escalation prescribed in the lease agreement does not necessarily capture the fluctuation in the market value of land. This is one of the reasons why the Govt. guidelines specify a revision of base rent every five years based on the prevailing market rate.

Nevertheless, recognising the fact that the concerned lessee associations have unreservedly accepted the proposed rates and in view of the clear understanding between the port and the concerned lessees for implementation of the revised proposed rates with retrospective effect from July 1999, this Authority approves the proposal of the KPT.

- (v). The lease rent for salt lands in respect of the categories i.e. above 10 acres and less than 100 acres and salt land above 100 acres is proposed by maintaining the existing differential and hence the proposed slab rates is accepted.
- (vi). The KPT has claimed that though it does not incur any expenditure for maintenance of this salt land, approximately Rs.30 lakhs per annum is incurred towards establishment expenditure for maintaining the records, dealing the cases, supervision of these land and other incidental charges relating thereto. As against this, the average income earned by the KPT from the lease rental for the past few years is reported to be around Rs.10 lakhs per annum which is anticipated to increase by around Rs.5.65 with the proposed upward revision. It is thus clear that the revenue from lease of salt land does not cover the establishment and overhead expenses. The ultimate implication of the position reported by KPT is that core port activities cross-subsidising peripheral activities like leased salt lands. Our earlier specific observation of why the port should continue to administer this land which is not in use of the port or concerned with port related use is not answered by KPT. The KPT is, therefore, advised to examine this point

and take corrective action so that main port activities are not burdened by the non-core activities of the port.

- (vii). As per the Government guidelines, the lease rent fixed is subject to an automatic annual escalation. In terms of 1998 guidelines, the annual escalation in lease rent is at 5% (compoundable). In the revised guidelines of 2004, the quantum of annual escalation is reduced to 2%. In view of this position, the annual escalation is prescribed at 5% p.a. (compounded) for the period 5 July 2000 to 4 July 2004 and thereafter @ 2% p.a. As regards, the other conditionalities, governing the lease rentals, the KPT is advised to ensure that it is in line with the Government guidelines.

8. In the result, and for the reasons given above, this Authority approves the following rates as proposed by the KPT in respect of salt lands leased out by the KPT:

"Rates applicable with effect from 5 July 1999

(Rs. per acre per annum)

Sl. No.	Land admeasuring	Rates
(a).	Upto 10 acres	342/-
(b).	Above 10 acres but less than 100 acres	171/-
(c).	100 acres and above	111/-

Note:

The lease rent prescribed above will bear an escalation @ 5% (compoundable) per annum for the period 5 July 2000 to 4 July 2004 and @ 2% per annum for the period 5 July 2004 to 4 July 2005."

"Rates applicable with effect from 5 July 2005

(Rs. per acre per annum)

Sl. No.	Land admeasuring	Rates
(a).	Upto 10 acres	445/-
(b).	Above 10 acres but less than 100 acres	222/-
(c).	100 acres and above	144/-

Note:

- (i). The rates prescribed above will bear an escalation of 2% per annum till such time the rate is revised with the approval of the competent authority."
- (ii). The base rates prescribed above will be valid for a period of 5 years w.e.f. 5 July 2005.

A. L. BONGIRWAR, Chairman

[ADVT. III/IV/143/2005/Exty.]